

Nos références : PU 51850 – IDV/MP  
Annexe(s) :

## REFUS DE PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue Haberman, 36**
- objet de la demande : **changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement**

**ARRETE :**

Le permis sollicité est refusé.

**FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le \_\_\_\_\_ et dénommé~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé \_\_\_\_\_ et approuvé le~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

~~Vu l'arrêté du \_\_\_\_\_ (1) de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant~~

Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du **26/01/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/12/2021** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur de construction ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Espace de rangement privatif ;**
- **RRU – Titre II – article 3 §1 3° : Superficie minimale séjour/cuisine ;**
- **RRU – Titre II – article 3 §1 4° : Superficie minimale chambre ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Superficie nette éclairante ;**
- **RCU – Titre I – article 8 : Façade ;**
- **RCU – Titre II – article 14 : Surdensification ;**
- **RCU – Titre II – article 14 : Local véhicules 2 roues/poussettes ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/01/2022 portant les références T.1985.0520/4, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **16/02/2022** au **02/03/2022** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/03/2022** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
- **Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
- **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **Vu que le bien sis rue Haberman n°36, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 54m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section B, Parcelle n°145K4, est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 2 entités d'habitation (RDC + 01 et 02+03+04) ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
  - **n° 21870 (PU 16871) – Agrandissement – permis octroyé le 03/06/1929 ;**
- **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
  - **-01 Cuisine cave et 1 cave à provisions ;**
  - **00 Magasin avec salle à manger, cour et WC sur cour ;**
  - **01 1 appartement 1 chambre ;**
  - **02 1 appartement 1 chambre ;**
  - **03 1 appartement 1 chambre ;**
  - **TV 3 mansardes ;**

**La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :**

- Le local en fond d'îlot a déjà été agrandi (date indéterminée) ;
- Modification de l'ouverture de la façade avant 2009 date indéterminée ;
- Changement de cimentage du rez-de-chaussée entre 2009 et 2013 ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10324), l'immeuble comprend 3 logements et un rez-de-chaussée commercial ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comprenant 3 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée ;
- Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;
- Vu que la demande a été introduite le 26/01/2021, que le dossier a été déclaré complet le 03/12/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 02/03/2022, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
  - application de l'article 207 du CoBAT – Bien dont la construction date d'avant 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
  - application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1985.0520/4 daté du 13/01/2022 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
  - la mise en conformité du changement d'affectation d'un commerce en logement ;
  - l'aménagement d'un appartement duplex 1 chambre (sous-sol et rez-de-chaussée) ;
  - la mise en conformité de la transformation de la façade du rez-de-chaussée ;
  - la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en PVC blanc ;
  - la suppression de la couverture de la cour (SF), l'agrandissement de l'ancien WC sur cour et sa transformation en local vélos ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 Cave à provision (hors objet de la demande) ;
  - -01+00 Appartement duplex 1 chambre ;
  - 00 Entrée commune, accès cave à provisions, accès espace extérieur de pleine terre et local vélos ;
  - 01 non-renseigné - hors objet de la demande ;
  - 02 non-renseigné - hors objet de la demande ;
  - 03 non-renseigné - hors objet de la demande ;
  - TV-TP non-renseigné - hors objet de la demande ;
- Considérant que les plans de situation de fait détaillent la composition de la façade et les matériaux utilisés ; que néanmoins, elle occulte les modifications apportées au versant avant de la toiture qui comprend 3 lucarnes ;
- Considérant que les documents graphiques renseignent le rez-de-chaussée et le sous-sol comme objet de la demande ; que néanmoins, il convient de noter que certaines modifications apportées au bien depuis 1929 sont en situation d'infraction urbanistique ;
- Considérant que, de plus, le propriétaire possède tout l'immeuble ;

- Considérant, qu'à titre d'information, les lucarnes aménagées dans le versant avant de la toiture sont en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU – Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots, en ce que le volume abritant le local vélos est implanté au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que le projet d'agrandissement de ce local datant de 1929 ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la cour présentant des dimensions réduites et se situant près d'un coin de rue, le rétablissement d'une superficie de pleine terre n'est pas opportune ; que néanmoins, la parcelle se trouvant partiellement en zone inondable et vu l'augmentation de la densité d'occupation, il convient d'envisager de prendre des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le volume dans la cour (agrandi) dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Considérant que les modifications apportées à la façade avant, en ce compris :
  - Sur l'ensemble de la façade avant, le remplacement des menuiseries extérieures ne respectant pas les divisions et le matériau d'origine (bois mouluré) ;
  - Au rez-de-chaussée, la réduction de la baie (SD même hauteur que la porte d'entrée) ;
  - La suppression des éléments décoratifs autour de la baie, du bandeau ouvragé au-dessous de la fenêtre et de la porte, des éléments en pierre bleue d'origine, etc. ;
  - La pose d'un enduit de teinte coquille d'œuf (qui semble parme en réalité) ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ; que les modifications apportées aux parties visibles depuis l'espace public ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ainsi que d'assurer leur pérennité à long terme ; que les caractéristiques architecturales du style néoclassique du bien ne sont pas respectées ;
- Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien dont la construction date d'avant 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RCU – Façade, en ce que les modifications apportées ne participent pas à la composition architecturale de la façade ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités ;
- Considérant que la création d'une nouvelle unité de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ;
- Considérant que les documents d'archive renseignent la situation de droit des logements aux étages ; que les logements existants ne possèdent pas de salles de bain et de WC privés ; que, dès lors, les conditions d'habitabilité de ces logements peuvent être considérées comme insatisfaisantes au regard des normes minimales d'habitabilité et de salubrité ;
- Considérant que, de plus, la suppression de mansardes (espace de rangement à destination des logements) est de nature à diminuer la qualité des logements d'origine ;
- Considérant que la demande renseigne un logement de type studio alors que la chambre se trouve dans un espace clairement séparé du séjour ; que les locaux étant clairement différenciés, il convient de respecter les normes minimales d'aménagement d'application pour un logement 1 chambre ;
- Considérant que le logement supplémentaire proposé déroge au Titre II du RRU en ce que :
  - Selon l'article 3, le logement doit profiter d'un espace de rangement privé ;

- Selon l'article 3 §1 3°, l'espace séjour/cuisine doit présenter une superficie minimale de 28m<sup>2</sup> escalier ; que l'espace libre dédié au séjour/cuisine est de 25,86m<sup>2</sup> ;
- Selon l'article 3 §1 4°, la chambre ne présente pas une superficie minimale de 14 m<sup>2</sup> ; que l'espace libre dédié à la chambre est de 7,13m<sup>2</sup> ;
- Selon l'article 10, la superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher ; que l'éclairage naturel disponible dans le séjour se limite à 3,3m<sup>2</sup> au lieu de 5,17m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les sanitaires du logement sont installés au sous-sol ; que la superficie des locaux communs en sous-sol est réduite ;
- Considérant que l'espace extérieur n'est pas privatif au logement du rez-de-chaussée ; que les autres habitants y auront accès depuis le hall d'entrée ;
- Considérant que la demande ainsi que la situation de droit de 1929 renseignent des logements 1 chambre aux étages d'une superficie approximative de 40m<sup>2</sup> ; que le bien ne propose aucune mixité de type de logement et n'offre que des logements de superficie inférieure à 60m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 14 du Titre II du RCU en ce que la modification du nombre de logements ne peut mener à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce que la densité d'occupation du bien augmente sans qu'aucune place de stationnement en domaine privé ne soit disponible ; qu'aucune alternative de mobilité douce qualitative n'est proposée (1 local vélos pour 1 vélo) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 14 du Titre II du RCU en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant de 3 logements et plus doit s'accompagner de la création d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;
- Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration des locaux communs tels que local poubelles, local vélos/poussettes et local d'entretien ;
- Considérant que, de manière générale, le projet envisage de créer une entité d'habitation de petite taille supplémentaire dans un immeuble qui en contient déjà 3 ; qu'aucune amélioration de la qualité des logements existants n'est envisagée (logements en situation de droit) en ce qui concerne leur habitabilité et les locaux communs ; que la demande ne tient pas compte des qualités architecturales du bâti néoclassique et propose de mettre en conformité les travaux qui en ont gommé tous les éléments décoratifs au rez-de-chaussée ; que la demande vise à augmenter le nombre de petites unités d'habitation en dépit de la qualité du bâti et des aménagements intérieurs ;
- Considérant que la partie supérieure de la façade avant est dans un état de vétusté avancé et qu'une antenne parabolique est visible depuis l'espace public (cfr photos) ; que les modifications réalisées au rez-de-chaussée sont inacceptables et qu'il convient de prévoir la restauration de la façade à l'identique (nettoyage, menuiseries, ouvertures, corniche, éléments décoratifs, ferronneries, etc.) ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, la superficie de commerce convertie en logement devra être affectée prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. »

Fait en séance du 12/04/2022

Par le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

Par délégation,  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

*Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.*

*(Références dossier régional : 01/AFD/1773295)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.*

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

## **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### **Décision du collège des bourgmestre et échevins**

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.*

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.*

*Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.*

*La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :*

*- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;*

*- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.*

*Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.*

*En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.*

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.*

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.*

*Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.*

### **Recours au Gouvernement ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels))**

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :*

*- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;*

*- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.*

*Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.*

*Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.*

*Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.*

*Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.*

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :*

*1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;*

*2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;*

*3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;*

*4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;*

*Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.*

*A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.*

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :*

*- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;*

*- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.*

*A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.*

*Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.*

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.*

*Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.*

*§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.*

*§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.*

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

*§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.*

*Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.*

*En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.*

*§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.*

*La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.*

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.*

*Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.*

*En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.*

*Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.*

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

*Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :*

*1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;*

*2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;*

*3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.*

*Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.*

*Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont*



la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

#### **Modalités de publicité**

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.